

Flörsheim am Main - Wicker

## VON POLL IMMOBILIEN: Moderne Doppelhaushälfte in Wickerer Bestlage

Objektnummer: 26082131



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 316 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26082131      |
| Wohnfläche   | ca. 122,69 m² |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2017          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 695.000 EUR                                                                        |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                                   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                          |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

**Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 22.05.2027             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 16.80 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2015           |

Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker

## Die Immobilie



### Ihre Vorteile



IMMER  
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE  
EINBLICKE



NICHTS  
VERPASSEN



TIPPS &  
RATGEBER



INSPIRATION &  
WOHTRENDS



COMMUNITY &  
AUSTAUSCH

HIER FOLGEN!

@vonpoll\_maintaunuskreis

**Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker**

## Ein erster Eindruck

Wicker - das Tor zum Rheingau! Hier befindet sich in wunderschöner Lage die angebotene Doppelhaushälfte, die 2017 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus besticht durch seine schöne Aufteilung und hochwertige Ausstattung. Edle Fliesen und Fußbodenheizung sind hier selbstverständlich. Für weiteren Komfort sorgen die elektrischen Rollläden. Auch energetisch ist das Haus sehr interessant, ist es doch mit einer Luftwärmepumpe von tecalor und Passivbelüftung ausgestattet.

Neben dem Flur mit angeschlossener großzügiger Garderobe finden Sie im Erdgeschoss die Küche mit moderner Einbauküche, von der Sie durch eine großformatige Flügeltür auch direkten Zugang zum Wohnzimmer haben. Im Obergeschoss befindet sich das geschmackvoll gestaltete, moderne Bad mit Badewanne und Walk-In-Dusche. Zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und ein praktischer Abstellraum komplettieren das Angebot hier. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer Wohnraum, der vielfältig genutzt werden könnte. Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Anschluss- und Heizungsraum ein Vorratskeller und ein weiterer großer Kellerraum.

Abgerundet wird das Haus durch einen angenehmen Garten mit moderner, nach Süden ausgerichteter Terrasse. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen!

Auf zwei Stellplätzen können Sie Ihre Fahrzeuge bequem vor und neben dem Haus abstellen.

Wann dürfen wir Ihnen dieses besondere Angebot zeigen? Wir freuen uns über Ihre persönliche Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins.

**Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker**

## **Ausstattung und Details**

- Fußbodenheizung
- hochwertige Fliesen im ganzen Haus
- Luftwärmepumpe von tecalor
- Passivbelüftung
- elektrische Rollläden
- Master-Bad im Obergeschoss und Gäste-WC im Erdgeschoss
- voll unterkellert (WU-Beton)
- große Terrasse
- zwei Stellplätze
- Glasfaseranschluss

**Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker**

## Alles zum Standort

Die Stadt Flörsheim am Main ist ein beliebter Wohnstandort im Naherholungsgebiet Main-Taunus-Kreis und wird liebevoll als „Tor zum Rheingau“ bezeichnet. Mit ca. 20.000 Einwohnern bildet Sie ein Mittelzentrum in der Region Frankfurt – Rhein/ Main und grenzt im Norden an die Stadt Hofheim, im Osten an die Stadt Hattersheim, im Süden an die Städte Raunheim und Rüsselsheim (beide Kreis Groß-Gerau) sowie im Westen an die Stadt Hochheim. Durch charmante Altstadtsanierungen, Dorferneuerung und in überschaubaren Einheiten ausgewiesene Neubaugebiete hat man es geschafft, Flörsheim zu einer Stadt mit hoher Lebens- und Wohnqualität zu entwickeln und jeden Stadtteil in seiner Eigenart und Besonderheit zu erhalten.

Die begehrte, grüne Lage von Flörsheim mit angrenzendem Naturschutzgebiet und vielen Weinbergen ist von besonderer Bedeutung und bietet neben kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte & Apotheken, S-Bahnhof, zahlreiche Freizeiteinrichtungen, Spielplätze und Erholungs- und Kulturangebote sowie Rad- und Wanderwege. Neben der Kinderbetreuung zeichnet sich die Stadt Flörsheim am Main auch im schulischen Bereich durch einen sehr guten Ruf aus. So gibt es im gesamten Stadtgebiet vier Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium.

Die Stadt liegt zwischen Frankfurt und Wiesbaden auf der Nordseite des Mains und besticht durch eine zentrale Lage mit exzellenten Verkehrsanbindungen zu den Geschäftsmetropolen im Rhein-Main Gebiet. Der S-Bahnhof S1 von Flörsheim ist gut zu erreichen und an Frankfurt, Wiesbaden und Mainz angebunden. Den Flughafen Rhein-Main erreicht man in ca. 15 Autominuten und in weniger als 25 Fahrminuten erreicht man die Frankfurter Innenstadt, Darmstadt, Mainz und Wiesbaden.

**Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker**

## Sonstige Angaben

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26082131 - 65439 Flörsheim am Main - Wicker**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Daniel Scheffler**

---

**Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim**

**Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0**

**E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**